תאריך עברי:	ו'/אדר ב/תשע"ט
תאריך לועזי:	13/03/2019
מס' תיק רמ"י:	52987939א
מספרינו (אופק):	34998
לקביעת שכ"ט:	6.08 יח' שומה

לכבוד:

גב' מלאכי עינב, צוות לקידום עסקות מגורים, מרחב עסקי מרכז, רמ"י	מר ישראל יעקב שמאי מקרקעין מטעם רמ"י	מר אשר הרמן שמאי מקרקעין מטעם המשיגים
בדוא"ל: einavm@land.gov.il	בדוא"ל: israel@iy.co	בדוא"ל: dorhe@hotmail.com

<u>הנדון: הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304</u>
<u>מגרש ביעוד חקלאי ומגורים, גוש 7793 חלקה 208 (בחלק), רחוב הפלמ"ח 23, אבן יהודה</u>

1. <u>מבוא ומטרת השומה:</u>

1.1. נתבקשנו ע"י הצדדים, באמצעות פניית רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) שהתקבלה ביום 5/12/18, להכריע במחלוקת הצדדים לעניין אומדן שווי הקרקע הנדונה לצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות – מגורים, בחלופות הבאות:

חלופה 1 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,007 מ"ר לפי זכויות חוזיות, יח"ד בשטח 176 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 60 מ"ר מחסן.

חלופה 2 - אומדן שווי הקרקע בשטח 1,007 מ"ר לפי מלוא הזכויות בתב"ע + פוטנציאל.

1.2. השומה מטעם רמ"י נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל יעקב ביום 19/6/18– **להלן: "המשיב"**; ההשגה שבנדון הוגש מטעם בעל הזכויות בנכס באמצעות שומתו של שמאי מקרקעין מר אשר הרמן מיום 23/9/18 - **להלן: " המשיג".**

1.3. בתאריך 20/1/19 התקיים דיון במשרדינו בנוכחות השמאים מטעם הצדדים. סיכום עיקרי הדיון הופץ לצדדים ביום 20/1/19, תוך קביעת לו"ז להשלמת מסמכים ותגובות לא יאוחר מיום 4/2/19.

1.4. ביום 27/1/19 העביר לידנו המשיג את מסמכי ההשלמה הבאים:

א. תגובה לפרוטוקול.

ב. חוזה רכישת הנכס הנדון מיום 15/1/17.

ג. חוות דעת סרוקה בצבע.

1.5. הצדדים חלוקים בנושא זכויות הבניה עפ"י התב"ע ומקדמי ההתאמה. במהלך הדיון הסכימו הצדדים כי ניתן לבנות רק יח"ד אחת על המגרש הנדון.

2. זיהוי הנכס:

גוש:	7793
חלקה:	208 (בחלק)
תת חלקה:	א
מהות הנכס:	קרקע ביעוד חקלאי ומגורים
כתובת עירונית:	רחוב הפלמ"ח 23, אבן יהודה
שטח:	1,007 מ"ר

3. הזכויות המוערכות:

הזכויות המוערכות הינן זכויות הבעלות המלאה במרכיב הקרקע, ללא מע"מ וללא הוצאות הפיתוח, וזאת בכפוף למטרת השומה.

4. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לשומת ההשגה הינו מועד שומת המשיב, כלומר לתאריך: 4/2/18.

5. מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 14/2/19 על ידי הח"מ.

6. תיאור הנכס והסביבה:

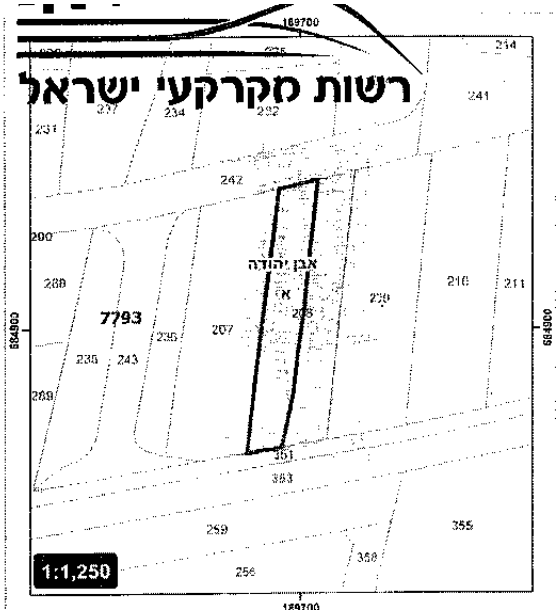
נשוא השומה הינה המחצית המערבית של חלקה 208 בגוש 7793 בשטח 1,007 מ"ר ביעוד חקלאי ומגורים הממוקמת ברחוב הפלמ"ח 23 בעיר אבן יהודה.

6.1. הסביבה:

הישוב אבן יהודה ממוקם מערבית לכביש 4 בסמוך לישובים כפר נטר, בני דרור ובית יהושע, מזרחית לעיר נתניה.
הסביבה הינה שכונת הוותיקים הממוקמת בחלק הדרומי של העיר ומאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע על מגרשים גדולים, וותיקים לצד חדשים.
רחוב הפלמ"ח הינו רחוב פנימי דו סיטרי, המקשר בין רחוב עציון ממזרח לרחוב וותיקים ממערב.
בסביבה קיים פיתוח סביבתי מלא, מדרכות, כבישים, תאורת רחוב וגינות ציבוריות.

תרשים סביבת הנכס:





6.2. הנכס:

הנכס שבנדון מהווה המחצית המערבית של חלקה 208 בגוש 7793 בשטח 1,007 מ״ר, צורתה מלבנית, הפונה בחזיתה הצרה לרחוב הפלמ״ח 23 בעיר אבן יהודה.

להלן גבולותיה:

ממערב: חלקה 207 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

ממזרח: חלקות מגורים ומעברם וכביש 4.

מדרום: קו מתח גבוה, קיר אקוסטי ומעברו כביש 553.

מצפון: חלקות מגורים.

נכון למועד הביקור בנכס, בחזית החלקה בנוי בית מגורים וותיק חד קומתי ובעורף מחסן חד קומתי וותיק.

תמונות מהנכס:





7. מצב משפטי – הזכויות במקרקעין:

7.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים של לשכת רישום המקרקעין (טאבו) לחלקה שבנדון, שהופק על ידנו באמצעות האינטרנט ביום 12/3/19, עולים פרטי הרישום הבאים:

זיהוי ומיקום: גוש 7793 חלקה 208 תת חלקה 1; רשות מקומית - מ.מ. אבן יהודה

שטח רשום: דירה בשטח 49.03 מ"ר, חלק מהחלקה בשטח 954.97 מ"ר סימון בתשריט א'

רכוש משותף: 2,014 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 1/2

בעלי הזכויות: קק"ל - בשלמות

חכירות: לוי אליאב 1/2 ולוי מיכל 1/2

7.2. חוזה מכר:

נמסר לידנו הסכם מכר שנחתם ביום 15/1/17, לפיו נמכרו הזכויות בנכס שבנדון תמורת סך 3,200,000 ₪.

8. המצב תכנוני:

8.1. סיכום המצב התכנוני:

עפ"י מידע תכנוני מיום 12/4/18 ואתר הועדה מרחבית לתכנון ובניה שרונים, להלן טבלה המסכמת את המצב התכנוני הרלוונטי לנכס הנישום עובר למועד השומה:

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	שם התוכנית
SR/15	1644	29/01/1948	תכנית מתאר מחוז שומרון (מחוז מרכז)
הצ/88	215	21/02/1952	נווה עובד
הצ/122	2389	24/11/1977	מתאר אבן יהודה
הצ/6/122	2483	30/11/1978	שינוי ט. אזורים של תוכנית מתאר
הצ/ב6/122	2726	09/07/1981	קווי בנין
הצ/א6/122	2726	09/07/1981	תיקון לוח אזורים לתוכנית הצ/122
הצ/ג6/122	2855	07/10/1982	בריכות שחיה פרטיות
הצ/ד6/122/1-1	3240	22/08/1985	מרתפים
הצ/200/1-1	3643	30/03/1989	סככות חניה לרכב פרטי
הצ/100/1-1	3681	17/07/1989	מרתפים
הצ/א100/1-1	4799	29/08/1999	הוראות לבנית מרתפים

8.2. סיכום זכויות הבנייה:

<u>יעוד: מגורים א'</u>

שטח קרקע עפ"י תשריט:	649 מ"ר
שטח מגרש מינימאלי:	450 מ"ר - 1 יח"ד
	750 מ"ר - 2 יח"ד
מס' יח"ד:	1
עיקרי:	40% סה"כ בשתי הקומות
תכסית	30%
מבני עזר	5% משטח המגרש כולל מוסך
מרתף:	בקונטור ק"ק

<u>יעוד: שטח חקלאי</u>

שטח קרקע עפ"י תשריט:	358 מ"ר
תכליות:	חקלאות

9. שומות ועמדות הצדדים:

9.1. סיכום השוואתי של סכומי השומה:

להלן מסקנת השווי לזכויות בנכס שבנדון **ללא פיתוח וללא מע"מ** בשומות הצדדים:

	המשיב	המשיב - לאחר תיקון	המשיג
חלופה 1	₪2,880,000	₪2,160,000	₪1,353,000
חלופה 2	₪5,510,000	₪3,370,000	₪2,155,000

9.2. סיכום שומת המשיב:

9.2.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

לצורך קביעת ערכי הבסיס הסתמך המשיב על גישת ההשוואה. להלן נתוני ההשוואה בשומת המשיב[1]:

- 5 עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים למכר בתים צמודי קרקע, מהם חילץ יתרה לקרקע בגישת העלות.
- 2 עסקאות למגרשים לבניה צמודת קרקע.

9.2.2. עקרונות התחשיב:

- חלופה 2 זכויות בניה - הבסיס לתחשיב השומה חלקת המשנה 1 הנדונה בשטח 1,007 מ"ר ביעוד מגורים א' לבנית 2 יח"ד. במהלך הדיון העביר תחשיב מתוקן בהתאם לתשריט המדידה והמצב התכנוני כך ששטח הקרקע ביעוד מגורים הינו 605 מ"ר לבנית 1 יח"ד ויתרת השטח חקלאי.
- מניתוח עסקאות ההשוואה קבע שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בסך 7,500 ₪.
- מקדם תוספת לפרטיות - בחלופה 1 הובאה בחשבון תוספת של 10% בגין פרטיות ליח"ד חד משפחתית על המגרש, לעומת 2 יח"ד בחלופה 2.
- מקדם התאמה לבעלות - 0.97 בעסקאות הרלוונטיות.
- פוטנציאל - התוכנית הופקדה לפני 1/8/89 לפיכך קיימת אפשרות לאישור הקלה כמותית 6% משטח המגרש. הובא בחשבון תשלום היטל השבחה ודחיה להוצאת היתר בניה.
- עלויות פיתוח - הוצאות פיתוח נורמטיביות למגורים למדד 1/2011 רמה רגילה, צמוד למדד מחירי תשומה בסלילה וגישור בסל 158 ₪ למ"ר קרקע ו- 370 ₪ למ"ר בניה.

[1] ליתר פירוט ראה עמ' 8 לשומת המשיב

9.2.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לקרקע בשטח של 1,007 מ"ר ליחידה אחת בשטח 176 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד + 60 מ"ר מחסן

שטח מגרש במ"ר:			1,007
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח עיקרי	176	1	176
ממ"ד	12	0.8	10
מחסן	60	0.4	24
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	252	0.25	63
חצר שולית	507	0.15	76
סה"כ שטח אקו' לחלופה			**349**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪7,500
מקדם פרטיות			1.1
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ ופיתוח בתוספת פרטיות			₪8,250
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל			**₪2,880,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות למגרש בשטח 1,007 מ"ר, לפי מלוא הזכויות בתב"ע + פוטנציאל

שטח מגרש במ"ר:					1,007
מגרש	**שימוש**		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מגרש חזיתי	שטח עיקרי ק"ק	201	151	1	151
	שטח עיקרי ק"א		50	1	50
	מרתף		151	0.5	76
	שירות עילי		25	0.4	10
	חצר		247	0.25	62
	סה"כ שטח אקו' למגרש חזיתי				**349**
מגרש עורפי	**זיקת הנאה (שביל מעבר ליח"ד עורפית)**		80	0.1	8
	שטח עיקרי ק"ק	201	151	1	151
	שטח עיקרי ק"א		50	1	50
	מרתף		151	0.5	76
	שירות עילי		25	0.4	10
	חצר		327	0.25	82
	סה"כ שטח אקו' למגרש עורפי				**377**
	מקדם הפחתה בגין יחידה שניה ופרטיות			**0.95**	**358**
סה"כ שטח אקו' בחלופה					**707**
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ ופיתוח					₪7,500
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח, במעוגל					**₪5,300,000**

הקלה כמותית (6% משטח המגרש)	60
סה"כ שווי הפוטנציאל כזמין לבניה	**₪453,150**
בהפחתת תשלום היטל השבחה	₪226,575
ובדחיה להוצאת היתר בניה, במעוגל	**₪207,612**
סה"כ שווי הקרקע כולל פוטנציאל, מע"מ ופיתוח	**₪5,510,000**

תחשיב מתוקן - התקבל בדיון:

חלופה 1- אומדן שווי זכויות הבעלות לפי זכויות חוזיות, לקרקע בשטח של 1,007 מ"ר ליחידה אחת בשטח 176 מ"ר + 12

מ״ר ממ״ד + 60 מ״ר מחסן

שטח מגרש במ״ר :			605
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
שטח עיקרי	176	1	176
ממ״ד	12	0.8	10
מחסן	60	0.4	24
חצר גרעינית עד 500 מ״ר	252	0.25	63
חצר שולית	105	0.15	16
שטח חקלאי	402	0	0
סה״כ שטח אקו׳ לחלופה			**288**
שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ ופיתוח (בעלות)			₪7,500
שווי הקרקע כולל מע״מ ופיתוח, במעוגל			**₪2,160,000**

חלופה 2- אומדן שווי זכויות הבעלות, ללא הוצאות פיתוח, למגרש בשטח 1,007 מ״ר, לפי מלוא הזכויות בתב״ע + פוטנציאל

שטח מגרש במ״ר :				605
מגרש	**שימוש**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
שטח עיקרי ק״ק	242	182	1	182
שטח עיקרי ק״א		61	1	61
מרתף		182	0.5	91
שירות עילי		18	0.4	7
ממ״ד		12	0.8	10
חצר גרעינית עד 500 מ״ר		288	0.25	72
חצר שולית		105	0.15	16
שטח חקלאי		403	0	0
סה״כ שטח אקו׳				**437**
שווי מ״ר קרקע מבונה כולל מע״מ ופיתוח				₪7,500
שווי הקרקע כולל מע״מ ופיתוח, במעוגל				**₪3,280,000**

הקלה כמותית (6% משטח המגרש)	36
סה״כ שווי הפוטנציאל כזמין לבניה	**₪272,250**
בהפחתת תשלום היטל השבחה	₪136,125
ובדחיה להוצאת היתר בניה, במעוגל	**₪124,732**
סה״כ שווי הקרקע כולל פוטנציאל, מע״מ ופיתוח	**₪3,400,000**

9.3. סיכום שומת המשיג:

9.3.1. גישת השומה וערכי הבסיס:

המשיג קבע את ערכי הבסיס בהסתמך על שווי הקרקע למ"ר אקו' שנקבע בשומת שמאי המשיב, המשקף את רמת המחירים המקובלת למגרשים פנימיים בשכונה.

בנוסף יש לקחת בחשבון הפחתה של 20% בגין מיקום ומעבר קו מתח גבוה.

9.3.2. עקרונות התחשיב:

- שטח המגרש 1,007 מ"ר וחלוקתו בהתאם לתב"ע ותשריט מדידה לשני אזורי יעוד:
  מגורים א' - 649 מ"ר ועליו ניתן לבנות יח"ד אחת בלבד.
  חקלאי - 358 מ"ר שהובא בחשבון כשטח חצר שולית.
- מקדם הפחתה למיקום וקו מתח גבוה- מקדם הפחתה בשיעור 20% היות והמגרש גובל בכביש 553 ומרוחק כ- 200 מ' ממנו, שהינו כביש סואן בו תנועת כלי רכב ערה במשך מרבית שעות היום, גורם למטרדי רעש וזיהום אוויר. למרות הקיר האקוסטי שנבנה, המגרש עדיין סובל ממטרדי רעש לא מבוטלים. בנוסף עובר קו מתח גבוה בגבול המגרש.
- פוטנציאל - לא הובא בחשבון כל פוטנציאל תכנוני עקב זכויות בניה נוספות לכאורה בשיעור 6%, וזאת לאור העובדה שכל עסקאות ההשוואה בהיותן כלולות באותה תב"ע - הצ/122/ 6, כבר מגלמות בתוכן את הפוטנציאל הנ"ל.

9.3.3. תחשיב השומה:

חלופה 1- שווי זכויות החוזיות

שטח מגרש במ"ר:			649
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח עיקרי	176	1	176
ממ"ד	12	1	12
מחסן	60	0.4	24
חצר גרעינית עד 649 מ"ר	401	0.2	80
חצר שולית	358	0.1	36
סה"כ שטח אקו' לחלופה	**1,007**		**328**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח (בעלות)			₪6,000
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪1,968,000
בניכוי מע"מ 1.17			₪1,682,051
בניכוי הוצאות פיתוח			₪194,302
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח, במעוגל			₪1,487,749
שיעור זכויות החכירה 0.91			**₪1,353,852**
שווי זכויות החכירה במעוגל			**₪1,354,000**

חלופה 2 - השווי לפי הזכויות בתב"ע

שטח מגרש במ"ר :				649
מגרש		**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח עיקרי ק"ק	0.2	130	1	130
שטח עיקרי ק"א	0.2	130	1	130
מרתף	0.2	130	0.5	65
שירות עילי	0.05	32	0.4	13
חצר גרעינית	0.75	487	0.2	97
חצר שולית		358	0.1	36
סה"כ שטח אקו'				**471**
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪6,000
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח				**₪2,823,780**
בניכוי מע"מ 1.17				₪2,413,487
בניכוי הוצאות פיתוח				₪258,627
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח				**₪2,155,000**

חישוב עסקת הזכאות לבעלות עפ"י החלטה 1520

ערך הקרקע בהתאם לתב"ע	₪2,155,000
שווי הזכויות החוזיות 91%	₪1,354,000
הפרש לצורך חישוב	₪801,000
שיעור התשלום 31%	₪248,310
התשלום בתוספת מע"מ	**₪291,000**

9.4. טענות משלימות של הצדדים:

בדיון שהתקיים במשרדנו ביום 20/1/2019 העלו בפני הצדדים את עיקרי הטענות הבאות:

9.4.1. טענות המשיג:

- זכויות הבניה עפ"י התב"ע - בשומת שמאי המשיב לא נלקח בחשבון כי שטח מחצית החלקה הנדונה של 1,007 מ"ר כולל שטח חקלאי. רק ב"סטריפ" הנדון יש בתים שצמודים להם שטחים חקלאיים. עפ"י דף מידע תכנוני של הוועדה המקומית שרונים, סך שטח המגורים של החלקה 1,209 מ"ר, מתוכו שטח המגורים של הנכס הנישום 605 מ"ר, לפי מפת מדידה השטח הוא 649 מ"ר.
  על השטח החקלאי לא ניתן לבנות כלום גם לא מבנים חקלאיים. בשטח המגורים ניתן לבנות רק יחידה אחת ולא שתיים כבשומת רמ"י.
- מקדם הפחתה - עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המשיב הינן למגרשים פנימיים בתוך השכונה, לא למגרש קיצוני, הסמוך לכביש 553 וקו מתח גבוה שעובר בתוך החלק החקלאי. בשומתו הביא בחשבון מקדם הפחתה 20%.
- חוזה מכר - נרכש תמורת 3,200,000 ₪, ההבדל בערכי השווי נובע מהמיקום.

- פוטנציאל - מסכים שיש פוטנציאל לתוספת זכויות של 6% בדרך של הקלה. אבל כל עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון נכללות בתוכנית הצ/122 ומגלמות בשווי את הפוטנציאל.

9.4.2. טענות המשיב:

- בתגובה לטענת המשיג לעניין זכויות הבניה, מסכים שניתן לבנות יח"ד אחת, הציג לצדדים תחשיב מתוקן. מבחינת השטח צריך להביא בחשבון את השטח המופיע בתשריט, קרי 649 מ"ר.
- קו המתח עובר בגבול השטח החקלאי, הצד שקרוב לכביש 553.
- פוטנציאל - יש באבן יהודה תכנית בהכנה, בשומתו לא הביא בחשבון את הפוטנציאל הנגזר מהתכנית, יש לבדוק את תוספת הזכויות ולהביאן בחשבון.

10. דיון והכרעה:

10.1. שאלת השומה:

אני מקבלת את גישת השומה בה נקט שמאי המשיב ובשומתי אתבסס על גישת ההשוואה למגרשים ובתים צמודי קרקע בשכונה וחילוץ יתרה לקרקע, כולל ניתוח חוזה מכר הנכס של הנדון מיום 15/1/17 תוך מתן התאמות נדרשות.

10.2. עקרונות השומה:

10.2.1. **זכויות הבניה עפ"י תב"ע:**

בהתאם להסכמת הצדדים במהלך הדיון ועפ"י דף מידע תכנוני של הוועדה המקומית שרונים, שטח המחצית המערבית של החלקה 1,007 מ"ר כולל השטח החקלאי. שטח חלק המגורים לפי מפת המדידה הינו 649 מ"ר לבנית יח"ד אחת ושטח החלק החקלאי 358 מ"ר.

10.2.2. **הפחתה בגין מיקום וקו מתח גבוה שעובר בגבול החלקה :**

לאחר ביקור במקום, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג ובתחשיבי לקחתי בחשבון מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי וקירבה לקו מתח גבוה בגבול החלקה. ההפחתה בשיעור 15% לעומת עסקאות ההשוואה בחלק הפנימי של השכונה.

10.2.3. **פוטנציאל:**

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיג, פוטנציאל לאישור הקלה כמותית 6% משטח המגרש מגולם בעסקאות ההשוואה הכלולות במסגרת אותה תב"ע.

10.2.4. **עלויות פיתוח:**

בשומה זו אסתמך על עלויות פיתוח נורמטיביות בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים, תוך הצמדה למועד הקובע, כבשומות הצדדים.

10.3. נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתאם לאמור לעיל ולצורך בחינת ערכי הבסיס הסתמכתי על הנתונים הבאים :

10.3.1. עסקאות מדווחות מאת רשות המיסים:

עסקאות השוואה																0.97
מס'	תאריך	מיקום	גוש וחלקה	סוג נכס	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	תמורה	בניכוי רווח יזמי	בניכוי עלות בניה	מקדם זמן	מחיר משוקלל כולל פיתוח	שטח אקו'	מחיר מ"ר מבונה כולל פיתוח ומע"מ	בהתאמה לבעלות
1	16/05/2018	ותיקים 19	7793/192	בית	536	272	1960	₪ 4,350,000	₪ 4,182,692	₪ 3,230,692	1.00	₪ 3,230,692	396	₪ 8,150	₪ 8,402
2	22/11/2017	ההדרים 20	7793/321	בית	369	182	1985	₪ 3,200,000	₪ 3,047,619	₪ 2,319,619	1.00	₪ 2,319,619	274	₪ 8,470	₪ 8,732
3	29/09/2017	ותיקים 55	7793/12	בית	461	138	1950	₪ 2,940,000	₪ 2,826,923	₪ 2,481,923	1.03	₪ 2,556,381	342	₪ 7,470	₪ 7,701
4	06/03/2017	קיבוץ גלויות	7793/322	בית	500	150	1986	₪ 3,060,000	₪ 2,914,286	₪ 2,314,286	1.05	₪ 2,430,000	371	₪ 6,550	₪ 6,753
5	31/01/2017	ההדרים 21	7793/77	בית	511	300	1980	₪ 3,499,999	₪ 3,365,384	₪ 2,465,384	1.07	₪ 2,637,961	379	₪ 6,950	₪ 7,165
6	17/01/2017	המעפילים	7793/64	מגרש	502			₪ 2,630,000		₪ 2,630,000	1.07	₪ 2,814,100	373	₪ 7,550	₪ 7,784
7	27/11/2016	צה"ל	7793/217	מגרש	500			₪ 2,340,000		₪ 2,340,000	1.07	₪ 2,503,800	371	₪ 6,740	₪ 6,948
	ממוצע														**₪ 7,600**
8*	**15/01/2017**	**הנכס הנדון**	**7793/208**	**בית**	**1007**	**229**	**1990**	**₪ 3,200,000**	**₪ 3,076,923**	**₪ 2,608,923**	**1.07**	**₪ 3,151,548**	**510**	₪ 6,180	**₪ 6,180**

***לתמורה הוספתי תשלום לרמ"י לרכישת הבעלות, עלות בניה לפי 1,000 ₪ למ"ר מחסן בשטח 60 מ"ר + 3,000 ₪ למ"ר בית וותיק בשטח 176 מ"ר ***

סיכום שווי מ"ר מבונה משוקלל:

	שווי מ"ר מבונה כולל	מקדם התאמה	שווי מ"ר מבונה כולל	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה	₪7,600	0.85	₪6,460	0.5	₪3,230
חוזה בנכס הנדון	₪6,180	1	₪6,180	0.5	₪3,090
					₪6,320
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח					**₪6,320**

10.3.2. סיכום ערכי הבסיס:

משקלול הנתונים, **אני קובעת שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח בסך 6,320 ₪.**

11. תחשיבי השומה:

חלופה 1- שווי זכויות החוזיות

שטח מגרש			649
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	176	1	176
ממ"ד	12	0.8	10
מחסן	60	0.6	36
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	252	0.25	63
חצר שולית	149	0.2	30
חצר חקלאית	358	0.1	36
סה"כ שטח אקו' לחלופה	**1,007**		**350**
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			₪6,320
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח			₪2,213,264
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל			**₪2,213,000**

חלופה 2 - השווי לפי הזכויות בתב"ע

שטח מגרש				649
		שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי ק"ק	20%	130	1	130
שטח עיקרי ק"א	20%	130	1	130
מרתף כולל ממ"ד	25%	162	0.5	81
שירות עילי	5%	32	0.6	19
חצר גרעינית עד 500 מ"ר		338	0.25	84
חצר שולית		149	0.2	30
חצר חקלאית		358	0.1	36
סה"כ שטח אקו'				**510**
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ ופיתוח				₪6,320
סה"כ שווי כולל מע"מ ופיתוח				₪3,224,669
שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				**₪3,225,000**

12. <u>השומה:</u>

בהתאם לכל האמור לעיל, שומתנו המכרעת לשווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון, הידוע כמחצית המערבית של חלקה 208 בגוש 7793 הממוקם ברחוב הפלמ"ח 23 באבן יהודה, כריקה ופנויה, ולצורך גביית תשלום בגין העברת בעלות - מגורים, כדלקמן:

חלופה 1 - אומדן שווי מרכיב הקרקע בשטח 1,007 מ"ר בהתאם לזכויות חוזיות, יח"ד בשטח 176 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 60 מ"ר מחסן בסך **2,213,000** ₪ (שני מיליון מאתיים ושלושה עשר אלף ₪).

חלופה 2 - אומדן שווי מרכיב הקרקע למלוא הזכויות בתב"ע + פוטנציאל בסך **3,225,000** ₪ (שלושה מיליון מאתיים ועשרים וחמשה אלף ₪).

הערך הנקוב כולל מע"מ וכולל הוצאות פיתוח.

על החלטה זו יוכלו הצדדים להשיג בפני וועדת ההשגות לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1304, וזאת בתוך 45 יום מהמועד שבו הומצאה ע"י הרשות תשובה לפי נספח ח' לנוהל 34.03 של הנהלת רמ"י.

בברכה,



ריינס אטל
שמאית מחוזית
מחוז ת"א והמרכז

העתק: מר דב וידר, ראש תחום בכיר שמאות מקרקעין, מרחב עסקי מרכז, רמ"י בדוא"ל: dovv@land.gov.il

נספח הוצאות פיתוח

חלופה 1 :

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל		**₪2,213,000**
בניכוי הוצאות פיתוח		₪194,302
בניכוי מע"מ 1.17		₪1,725,609
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח במעוגל		**₪1,730,000**

חלופה 2 :

שווי הקרקע כולל מע"מ ופיתוח במעוגל				**₪3,225,000**
בניכוי הוצאות פיתוח				₪270,633
בניכוי מע"מ				₪2,524,817
שווי הקרקע ללא מע"מ ופיתוח				**₪2,520,000**